

# La Direction de la location à usage d'habitation

## Au sujet de l'expulsion des locataires qui se livrent à des activités illégales ou dangereuses posant un risque immédiat pour la santé ou la sécurité d'autrui

### Quels types d'activités justifient la résiliation rapide d'une location?

- Un locateur peut avoir des raisons de résilier rapidement une location si un locataire ou ses invités :
  - se livrent à une activité illégale, ne gardent pas l'unité locative propre, portent atteinte aux droits du locateur, d'autres locataires et de leurs invités d'une manière qui pose un risque immédiat à leur santé ou à leur sécurité, ou portent grandement atteinte à un de leurs droits [alinéa 96(3)a) de la Loi sur la location à usage d'habitation];
  - ne réparent pas les dommages à une unité locative ou à un ensemble résidentiel, entraînant des dommages extraordinaires [alinéa 96(3)b) de la Loi sur la location à usage d'habitation];
  - portent atteinte au droit de jouissance d'autrui et que cela constitue une atteinte déraisonnable [alinéa 96(3)c) de la Loi sur la location à usage d'habitation].

### Que peut faire le locateur si le locataire refuse de partir?

- Si le locataire ne quitte pas le logement à la date indiquée par le locateur sur l'Avis de résiliation, le locateur aura besoin d'un ordre de reprise de possession pour reprendre légalement possession de l'unité locative. Le locateur peut déposer une demande d'ordre de reprise de possession auprès de la Direction de la location à usage d'habitation. Une audience sera alors prévue.
- Si le locateur peut démontrer qu'il existe de graves inquiétudes quant à la santé ou à la sécurité, la Direction essaiera de fixer une audience urgente, ce qui donnera au locateur cinq jours pour signifier au locataire un avis d'audience.
- À l'audience, le locateur et le locataire auront l'occasion de présenter leur cause.

### Quelle est la responsabilité du locateur?

- Un préposé d'audience n'accordera un ordre de reprise de possession que si le locateur présente une preuve établissant à la satisfaction du préposé d'audience que le locataire ou son invité est le plus probablement responsable de la violation.

**Voici quelques exemples de documents que les locateurs peuvent présenter comme éléments de preuve à l'appui d'une demande d'ordre de reprise de possession :**

- vidéo, audio ou photos de l'incident ou des incidents en question;
- rapports d'incident (un nombre d'incidents n'est pas suffisant), lettres d'avertissement ou confirmation écrite d'organismes d'application de la loi que des activités illégales ont lieu dans l'unité locative;
- rapports d'incidents provenant du personnel de sécurité, de gestionnaires immobiliers, du personnel d'entretien, d'ambulanciers paramédicaux, de pompiers, d'inspecteurs de la santé et des règlements municipaux, d'une compagnie d'alarme, de la police, qui prouvent la nature imminente de l'incident en question;
- preuve verbale ou déclarations écrites de personnes qui ont une connaissance directe de la conduite du locataire;
- déclarations financières ou reçus qui détaillent les réparations nécessaires.

Les locateurs qui ont des questions sur le processus concernant les ordres de reprise de possession devraient communiquer avec la Direction de la location à usage d'habitation au 204 945-2476. Ils peuvent également visiter le site [www.gov.mb.ca/cca/rtb/index.fr.html](http://www.gov.mb.ca/cca/rtb/index.fr.html) et se rendre sur le portail des locateurs, puis consulter la section Réclamations et ordres de reprise de possession.